

月刊 プロパティマネジメント
Property
management

No.234

1

JANUARY
2020

Hot Topics 『不動産ファンドフォーラム2019イン仙台』P11

進出から展開へシフト
**海外不動産事業
金融商品化計画**



「不動産ファンドフォーラム 2019 イン仙台」開催 東北圏の潜在的な取引ニーズは 2,000 億円以上

不動産コンサルタント組織のアセットプレインズ仙台ネットワークは11月22日、仙台商工会議所で「不動産ファンドフォーラム 2019 イン仙台」を開催した。会場には定員100人を大幅に上回る150人が集まった。

プログラムは、アセットプレインズ事務局長の佐々木正之氏による仙台・東北圏の不動産最新動向の解説と、国土交通省による改正不特法の解説、宮城大学事業構想学部教授の田邊信之氏によるマクロ的アプローチによる投資市場分析からなる3部構成で、名刺交換会や懇親会なども催された。佐々木正之氏による講演では、仙台・東北圏は私募ファンド、J-REITの不動産投資対象としてポテンシャルが極めて高く、魅力のある市場であることが確認された。

仙台圏の賃貸マーケットについての解説では、まず新築賃貸住宅の入居率は88%となり、復興特需下の2011～13年と比較して10ポイント低下、ほぼ震災前入居率

に回帰した。

オフィスビルマーケットについては、2019年10月時点の仙台ビジネス地区で空室率が4.14%となり、この10年でもっとも低い値を示した。とくに仙台駅前地区の空室率は2.81%と極端に低い値となった。佐々木氏は、「業績拡大を背景とした企業の増床ニーズのほか、働き方改革の流れのなかで、オフィス環境を改善し、リクルーティングを有利に進めるねらいが強まっている」と指摘した。

また、商業・店舗マーケットについては、仙台市中心部の1階店舗をA～Cの3ゾーンに分けたうえで、Aゾーン(ハピナ名掛丁、クリスロードほか)が4～5万5,000円/坪、Bゾーン(サンモール一番町、広瀬通りほか)が同2万5,000～3万5,000円、Cゾーン(駅前通り、青葉通りほか)が同2～3万円の水準となった。

次に売買マーケットをみると、仙台圏の3億円以上の事業用・投資用不動産取引は

2019年9月時点で55棟・848億円となり、通年では例年並みに着地する見込み。売主・買主とも一般事業法人がトップを占め、企業の不動産の処分・取得ニーズが相変わらず旺盛であることをうかがわせた。また全取引のうち10億円以上のものは45%を占め、「そのほとんどが中央の投資家によるもの」と指摘した。

J-REITの取引では、東北圏全体で取得が8棟・207億円、売却が7棟・181億円みられた(2019年9月時点)。通年でも2013～15年に比べ取引は低調となる見込み。

もっとも、仙台市内を中心としてJ-REITのスポンサー企業が保有している大型物件はいまだ多く残されているほか、一般企業も経営戦略上必要なら躊躇なく保有物件を処分するスタンスが強まっている。「東北圏で2,000～3,000億円の潜在的な取引余力が十分に見込める。不動産事業者にとってビジネスチャンスはいまだ大きい」と話した。

【図表】2019年・仙台圏事業用不動産取引状況(単位:億円)

種類別内訳

種類	件数	構成比	金額	構成比
土地	15	27	163.28	19
マンション	12	22	95	11
ビル	11	20	214	25
商業施設	14	25	260.35	31
物流施設	2	4	107.8	13
ホテル	1	2	8.5	1
その他	0	0	0	0
合計	55	100	848.93	100

買主地域別内訳

	金額	件数
宮城県	229.1	26
青森県	0	0
秋田県	9.5	1
岩手県	10	2
山形県	0	0
福島県	15	2
その他	585.33	24
合計	848.93	55

売主・買主別内訳

	売主				買主			
	件数	構成比	金額	構成比	件数	構成比	金額	構成比
J-REIT	4	7	152.3	18	7	13	181.9	21
ファンド会社	7	13	161.01	19	5	9	117.25	14
デベロッパー	6	11	109.05	13	7	13	77.98	9
不動産会社	14	25	125.27	15	10	18	95.5	11
法人	21	38	271.85	32	25	45	375.8	44
個人	3	6	29	3	1	2	3.5	1
合計	55	100	848.93	100	55	100	848.93	100
不動産関係取引	31	56	548.08	65	29	53	469.63	67

信託受益権取引: 16件(29%)、432.95億円(51%)
データは2019年9月時点